

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nützen

### Exklusives Architektenhaus mit traumhaftem Garten in bester Lage Nützen - Metropolregion Hamburg



Objekt-Nr. OM-325057

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **599.000 €**

24568 Nützen  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	897,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	2
Wohnfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses ansprechende Einfamilienhaus steht perfekt zur Sonnenseite ausgerichtet auf einem wunderschönen Gartengrundstück. Hier lässt es sich hervorragend leben. Der ruhige, schön angelegte Garten lädt in jeder Jahreszeit ein, Neues zu entdecken oder einfach mal zu genießen.

Das familiengerechte Architektenhaus wurde 1996 in massiver Bauweise mit Leca-Wänden (Blähton) errichtet. Häuser aus Leca sind bekannt für ihr gutes Raumklima. Geheizt wird über die Viessmann-Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher von 2013. Der Kaminofen sorgt für gemütliche Stunden in der kalten Jahreszeit. Die Kunststoff-Fenster verfügen über Außenrollläden, teilweise sind diese elektrisch und programmierbar. Die Velux-Dachflächenfenster sind überwiegend mit Außenrollläden ausgestattet, teilweise solarbetrieben.

Im geräumigen Erdgeschoss befindet sich die großzügige und gut durchdachte Küche mit Arbeitsinsel, Platz für einen Essbereich und angrenzender Vorratskammer. Das gemütliche Arbeits-/Gästezimmer sowie das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Echtholzparkett und Kaminofen bieten einen einzigartigen Blick in den Garten. Das wohnliche Duschbad mit Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung, die praktische Abstell- oder Schuhkammer unter der Betontreppe und der Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner runden das Erdgeschoss ab.

Das Dachgeschoss besteht aus dem hellen, modernen Bad mit Badewanne, ebenerdiger, begehbare Dusche, Doppelwaschtisch, Einbau-Spiegelschrank, Handtuchheizkörper, Fußbodenheizung, WC und Einbauschränken/-fächern. Außerdem befinden sich dort das Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer, aus denen relativ leicht 4 oder sogar 5 Zimmer geschaffen werden können.

Der gedämmte, ausgedielte Dachboden mit Bodenzugtreppe bietet als Nutzfläche viel Stauraum.

Der idyllische Garten mit wunderschönem Teich und zwei Terrassen in Süd-West-Ausrichtung ist vollständig eingezäunt und nahezu nicht einsehbar. Die Hauptterrasse bietet viel Platz und kann mit der elektrischen Markise beschattet werden. Natürlichen Schatten spendet die Pergola auf der zweiten Terrasse, die mit dem blühenden Blauregen im Frühsommer besonders hübsch aussieht. Die Rasenfläche wurde in den letzten Jahren von einem Mähroboter gepflegt. Durch den dafür installierten Begrenzungsdraht lässt sich jederzeit ohne Aufwand ein beliebiger Mähroboter anschließen.

Vor dem Haus befindet sich das große, stabil konstruierte und individuell geplante Doppelcarport mit Satteldach und einem separaten geräumigen Abstellraum mit Werkbank. Weiteren Stauraum bieten ein Gartenhaus, ein Geräteschuppen und ein großzügiger Holzunterstand. Zusätzlich zu den beiden Stellplätzen im Carport gibt es einen weiteren Stellplatz für einen PKW oder Anhänger am Haus. Ein Glasfasernetz-Anschluss ist im Haus vorhanden.

Das Haus ist sehr gepflegt und in Teilen als neuwertig anzusehen. Es wurde immer wieder investiert, z.B. sind beide Bäder vor einigen Jahren saniert und komplett neu gestaltet worden, im Erdgeschoss sind die Fußböden größtenteils neu.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Nützen ist ein lebenswertes, sehr beliebtes und oft unterschätztes Dorf im Hamburger Speckgürtel, dessen Vorzüge und Verkehrsanbindungen kaum Wünsche offen lassen. Trotz des unaufhaltbaren Wandels ist der Dorfcharakter bis heute im besten Sinne erhalten geblieben. Hier lässt es sich in angenehmer Nachbarschaft ruhig und entspannt wohnen.

Eine moderne Kita befindet sich 1.000 m von der Haustür entfernt, kurz dahinter liegt die Grundschule und die neue Sporthalle mit engagiertem Sportverein.

Nützen ist äußerst verkehrsgünstig gelegen: Hamburg, Neumünster und Kiel sind über die 5 Minuten entfernte A7-Anschlussstelle „Kaltenkirchen“ bestens zu erreichen. Außerdem verfügt Nützen über eine Bahnstation der AKN-Linie A1, von der aus der Hamburger Hauptbahnhof in einer Stunde und Kaltenkirchen in nur 7 Minuten erreichbar sind. Zum Hamburger Flughafen beträgt die Fahrtzeit mit dem Auto etwa 25 Minuten.

Im nahegelegenen Kaltenkirchen und Bad Bramstedt finden sich eine sehr gute Auswahl an weiterführenden Schulen aller Schulformen, Supermärkte, Wochenmärkte und ein umfangreiches ärztliches Versorgungsangebot. Zum Shoppen bieten sich das Modehaus Dodenhof und das Möbelhaus XXXLutz an der A7-Anschlussstelle „Kaltenkirchen“ an, in der Nähe befindet sich auch der Globus-Baumarkt.

Wer die Nähe zu einer Metropole schätzt, aber nach Feierabend oder am Wochenende die Ruhe in der Natur sucht, ist in Nützen genau richtig. Auch wer gerne läuft oder Rad fährt, hat hier einen tollen Ausgangspunkt für ruhige und landschaftlich schöne Lauf- und Radstrecken. Weitere Freizeitmöglichkeiten bieten neben dem Sportverein andere örtliche Einrichtungen und Vereine sowie die beliebte HolstenTherme im vier Kilometer entfernten Kaltenkirchen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



EG Flur 01



EG Wohnzimmer 01

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer 02



EG Wohnzimmer 03

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer 04



EG Küche 01

# Exposé - Galerie



EG Küche 02



EG Küche 03



# Exposé - Galerie



EG Duschbad 01



EG Duschbad 02

# Exposé - Galerie



EG Flur 02



EG Arbeits-/Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus Arbeits-/Gästezimmer



DG Bad 01

# Exposé - Galerie



DG Bad 02



DG Bad 03

# Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer 01-01



DG Schlafzimmer 01-02

# Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer 02-01



DG Schlafzimmer 02-02

# Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer 03



EG Vorratskammer



EG Abstell-/Schuhkammer

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten 01



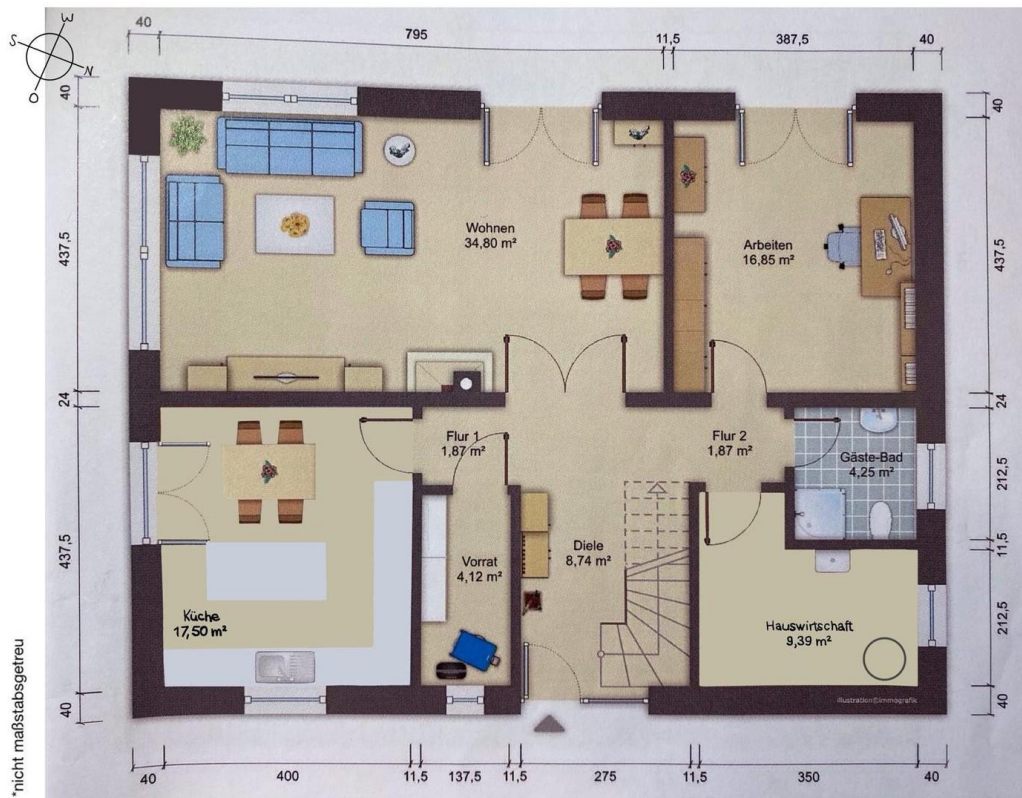
Blick in den Garten 02



Blick in den Garten 03



# Exposé - Grundrisse



EG Grundriss\_maßstabsungetreu



DG Grundriss\_maßstabsungetreu